

כ"א תשפ"א
29 יולי 2021

פרוטוקול

ישיבה: 1-21-0185 תאריך: 28/07/2021 שעה: 12:30
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל
אביב – יפו

רשות רישוי

	מ"מ ראש העירייה ויו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה	דורון ספיר, עו"ד	
	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	עו"ד הראלה אברהם-אוזן	
מ"מ מהנדס העיר	מנהל מחלקת רישוי בניה	אדרי' מאיר אלואיל	
	מזכיר ועדת בניין עיר	עו"ד פרדי בן צור	
	מרכזת הועדה	עו"ד שרון אלזסר	
	ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה	רחלי קריספל	

מס' דף	מהות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	מספר תיק בניין	מספר בקשה	מס' החלטה
1	שינויים/פיצול/אחוד/תוספת יח"ד	דוראל שרל	הירקון 313	0027-313	20-0096	1
6	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	פרנקו גולן	ארבר מנחם 10	3830-010	21-0749	2

רשות רישוי

16/01/2020	תאריך הגשה	20-0096	מספר בקשה
	פיצול/אחוד/תוספת יח"ד	שינויים	תוספות ושינויים
			מסלול

הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	הירקון 313	כתובת
0027-313	תיק בניין	168/6962	גוש/חלקה
457 מ"ר (לפני הפקעה) 352 מ"ר (לאחר הפקעה)	שטח המגרש	מ, 623,887,96,998	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב ויתקין 24, תל אביב - יפו 63474	דוראל שרל	מבקש
רחוב בארי 58, הרצליה 4645658	ציוני סימה	בעל זכות בנכס
רחוב השופטים 5, הרצליה 46447	ציוני גיא	בעל זכות בנכס
רחוב הירקון 313, תל אביב - יפו 63504	ציוני ליאור	בעל זכות בנכס
רחוב בארי 58, הרצליה 4645658	ציוני מיכאל	בעל זכות בנכס
רחוב בר אילן 22, תל אביב - יפו 6522301	דניאל אורן אלית	בעל זכות בנכס
רחוב בר אילן 22, תל אביב - יפו 6522301	דניאל ז'קי	בעל זכות בנכס
רחוב ויתקין 24, תל אביב - יפו 63474	דוראל שרל	עורך ראשי
רחוב גרניט 5, פתח תקווה 4951404	גוטמן יעקב	מתכנן שלד

מהות הבקשה: (אדר' יניב מיליס)

מהות עבודות בניה
<p>שינויים בבניין קיים הכוללים:</p> <p>1. בקומה א', מפלס +7.80</p> <p>א. פיצול 2 דירות (הפונות לחזית הקדמית) ל-4 דירות.</p> <p>ב. סגירת מרפסות מקורות הפונות לחזית הקדמית וסגירת מרפסות פתוחות בחזיתות הצד.</p> <p>2. בקומה ב', במפלס +10.90</p> <p>א. פיצול 2 דירות (הפונות לחזית הקדמית) ל-4 דירות.</p> <p>ב. סגירת מרפסות מקורות הפונות לחזית הקדמית וסגירת מרפסות פתוחות בחזיתות הצד.</p> <p>מספר הדירות בבניין לאחר הפיצול: 15 דירות.</p>

מצב קיים:

בניין מגורים עם חזית מסחרית לרחוב הירקון, בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל מרתף. סה"כ 11 דירות.
--

ממצאי תיק בניין:

תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
לבניין בית בן 3 קומות וקומה ד' חלקית מקלט ומחסן במרתף. המכיל בקומה א'- חנות, דירה בת 2.5 חדרים וחדר שירות, ובקומות ב'-ג' 3 דירות בנות 2.5 חדרים וחדר שירות בכל קומה, ובקומה ד'- דירה בת 3 חדרים וחדר שירות, דירה בת 2.5 חדרים וחדר שירות וחדר כביסה. סה"כ: 9 דירות.	1960	174
להוספת דירה בת 2.5 חדרים וחדר שירות בקומה התחתונה (קומת מרתף לפי תוכנית	1963	646

חתימה) סה"כ: 10 דירות.		
תוספת יחיד על ידי פיצול דירה בקומת הקרקע בעורף הבניין ל-2 יחיד בנות 2 חדרים וחדרי שרות כל אחד, אישור מצב קיים לסגירת מרפסות. סה"כ: 11 דירות.	2015	15-0636

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף, בן 15 תת חלקות, בבעלות קרן קיימת לישראל ובחכירות פרטיות. הבקשה חתומה על ידי 6 מתוך 15 חוכרים. לשאר הבעלים שלא חתמו נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע – 623 (תיקון לתוכנית "ל" שטחים מעבר לירקון), 998 (הרחבת רחוב הירקון), פרוטוקול 15/9005 (גודל יחיד ברחובות מסחריים), אזור מסחרי, מחוץ לאזור ההכרזה.

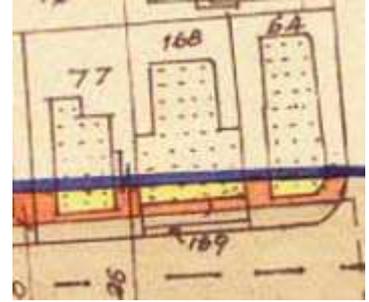
סטייה	מוצע	מותר	
437.9 מ"ר.	לפי חישוב השטחים, שטח המבנה הקיים: 1022.22 מ"ר	584.32 מ"ר = 166% X 352 מ"ר	זכויות בנייה במגרש לאחר הפקעה תכנית 623
בניגוד להוראות התכנית. לא ניתן לאשר.	סגירת מרפסות בקומות א' ו-ב': <u>בחזית הקדמית</u> – בניגוד לתכנית 998. <u>בחזיתות הצד</u> – מהווה תוספת שטח מעבר לזכויות הבנייה המותרות במגרש לאחר הפקעה.	חזית המבנה לרבות המרפסות הקדמיות מיועד להריסה לצורך הרחבת רחוב הירקון.	סגירת מרפסות תכנית 998
	בשטחים המבוקשים לחלוקה ב-2 קומות מבוקשות 4 יחיד.	ממוצע של 53 מ"ר שטח עיקרי מהשטחים המבוקשים לחלוקה. לפי חישוב שטחים, השטחים המבוקשים לחלוקה ב-2 קומות: 6 יחיד = 53 מ"ר / 320 מ"ר שטח עיקרי מינימלי ליחיד 35 מ"ר	צפיפות אזור מסחרי פרוטוקול 15
	לפי מדידה גרפית, בקומה א' וב' מבוקשות דירות ששטחן: כ- 35 מ"ר.		

הערות נוספות:

- א. לפני בקשה זו, הוגשו מספר בקשות דומות:
 - א. בקשות מספר 15-1527, 15-1823, 16-0233, אשר ביקשו פיצולי דירות בקומות השונות, עברו ועדה עם החלטה חיובית, אך לאחר הועדה נמצא כי נסגרו חללים וסגירתם מהווה חריגה בשטחים המותרים לבנייה ולכן הבקשות נסגרו על ידי עורך הבקשה.
 - ב. בקשה מספר 16-1997 לפיצולי דירות נשללה בוועדה בעקבות מספר ליקויים. הוגש על כך ערר ובו הוחלט: לדחות את הערר.
 - ג. בקשה מספר 18-001 לפיצולי דירות נשללה בוועדה בעקבות מספר ליקויים.
 2. בבקשה זו בוטלה בנייה בלתי חוקית בתחום הפטיו.
 3. בהתאם למבוקש בבקשת המידע, התבקש מידע עבור סגירת מרפסות קיימות בקומות א' ו-ב' ופיצול 4 דירות קיימות בקומות אלו. ניתן מידע שלילי עבור סגירת המרפסות בתחום ההפקעה ומידע חיובי עבור פיצול דירות.
 4. על המגרש חלה תכנית 998 מיום 20/11/1969 אשר מטרתה הרחבת רחוב הירקון.
- בסעיף 8 לתכנית נקבעה הוראת הפקעה לפיה השטחים המיועדים להרחבת הרחוב יופקעו וירשמו על שם העירייה.

בסעיף 10 לתכנית נקבעה הוראה להריסת בניינים או חלקי מבנה הנמצאים בשטח הרחוב/ המדרכה/ השטח אשר בין קו הבניין לחזית וקו הבניין של קומת הקרקע - ייהרס.

בהתאם לתשריט התכנית, מסומנת חלקה 168 כך :



ניתן לראות כי חזית הבניין הקיים מסומנת להריסה לצורך הרחבת הדרך.

בהתאם להנחיית השירות המשפטי מתאריך 14/01/2021 - נוכח האמור, לא ניתן לפצל דירות בחזית הבניין וליצור דירות חדשות בתחום המסומן להריסה והפקעה לפי התכנית, כמו כן לא ניתן יהיה להתיר את סגירת המרפסות בתחום זה.

חו"ד מכון רישוי

תומר ברורמן 29/07/2020

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי תומר ברורמן שימו לב: כשתחנה נסגרת בהמלצה "להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים" יש לטעון את המסמכים המתוקנים לאחר ועדה, בשלב "מילוי דרישות עורך".

תנועה וחניה

הבקשה כוללת: פיצול 5 דירות בקומה א' ו-ב', פרוש הדבר תוספת 4 יחידות דיור בשטח עד 120 מ"ר. דרישת התקן: 4 מקומות חניה לרכב פרטי מתוכנן: 0 מקומות חניה מכיוון שבמגרש הבנוי אין מקום לתכנן חניה. חסרים: 4 מקומות חניה לרכב פרטי חוות דעת: עבור מקומות חניה החסרים לרכב פרטי יינתן פתרון חלופי ע"י השתתפות בקרן חניה. המלצה:

להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 4 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 4 אשר בו ובמרחק 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים(מס' 10 - מתחם אסותא, מס' 11 - דיזנגוף 221א', מס' 12 - פורום פאלס 2187ב' ועוד חניונים סביב האזור). המלצה: לאשר את הבקשה

כיבוי אש

יש לפעול על פי הנחיות העבודה למבנים ברמת סיכון נמוכה. המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות מסתור אשפה בחצר. נכתבו הנחיות מפורטות בחוות הדעת. המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

איכות הסביבה

התווספו תנאים לקבלת היתר בנושאים: מנדפים, אקוסטיקה התווספו תנאים בהיתר לנושאים: אקוסטיקה המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

גנים ונוף

לבקשה זו אין נגיעה לעצים ועל כן לא נדרשת חוות דעת בנושא זה.

מקלוט

יש לאשר את הפתרון בהליך של פטור בפיקוד העורף המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים
יש לעיין בחוות הדעת המלאות של תחנות מכון הרישוי באמצעות מערכת סטאטוס תיקי רישוי ומידע בקישור :
http://gisn.tel-aviv.gov.il/rishui_bniya/login.asp

חו"ד מחלקת פיקוח:

דור טפר 27/01/2020

תוכנית תואמת את המצב בשטח. השימוש קיים.

חו"ד נוספות:

נכסים - מירי גלברט 26/03/2020

חלקה 168 בגוש 6962 בבעלות קק"ל. אין מניעה לאשר את הבקשה.

הסדר קרקע - ליטל אגא'ני 14/11/2019

מאחר ומדובר על פיצול דירה, אני פוטרך מהצורך בהסדר קרקע

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' יניב מיליס)

לא אשר את הבקשה לשינויים בבניין מגורים קיים עם חזית מסחרית לרחוב הירקון, בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל מרתף הכוללים איחוד דירות בקומות א' ו- ב' וסגירת מרפסות בחזית הקדמית ובחזיתות הצד מהסיבות הבאות:

1. מבוקשת סגירת מרפסות מקורות בחזית הקדמית בניגוד לתוכנית 998 (הרחבת רחוב הירקון) המסמנת את חלק המבנה בחזית, לרבות המרפסות להריסה וזאת לצורך הרחבת רחוב הירקון ובניגוד למצוין בתיק המידע. בהתאם להנחיית השירות המשפטי מתאריך 14/01/2021 - לא ניתן לפצל דירות בחזית הבניין וליצור דירות חדשות בתחום המסומן להריסה והפקעה לפי התוכנית, כמו כן לא ניתן יהיה להתיר את סגירת המרפסות בתחום זה.
2. לא ניתן לאשר את סגירת המרפסות בחזיתות הצד, שכן חישוב שטחי הבניה יעשה משטח המגרש נטו לאחר הפקעה ואילו שטח המבנה הקיים בהתאם לטבלה המצורפת ע"י עורך הבקשה חורג מחישוב זכויות הבניה נטו לאחר הפקעה.

ההחלטה: החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 0185-01-21 מתאריך 28/07/2021

לא אשר את הבקשה לשינויים בבניין מגורים קיים עם חזית מסחרית לרחוב הירקון, בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל מרתף הכוללים איחוד דירות בקומות א' ו- ב' וסגירת מרפסות בחזית הקדמית ובחזיתות הצד מהסיבות הבאות:

1. מבוקשת סגירת מרפסות מקורות בחזית הקדמית בניגוד לתוכנית 998 (הרחבת רחוב הירקון) המסמנת את חלק המבנה בחזית, לרבות המרפסות להריסה וזאת לצורך הרחבת רחוב הירקון ובניגוד למצוין בתיק המידע. בהתאם להנחיית השירות המשפטי מתאריך 14/01/2021 - לא ניתן לפצל דירות בחזית הבניין וליצור דירות חדשות בתחום המסומן להריסה והפקעה לפי התוכנית, כמו כן לא ניתן יהיה להתיר את סגירת המרפסות בתחום זה.
2. לא ניתן לאשר את סגירת המרפסות בחזיתות הצד, שכן חישוב שטחי הבניה יעשה משטח המגרש נטו לאחר הפקעה ואילו שטח המבנה הקיים בהתאם לטבלה המצורפת ע"י עורך הבקשה חורג מחישוב זכויות הבניה נטו לאחר הפקעה.

עמ' 5

0027-313 20-0096 <ms_meyda>

רשות רישוי

מספר בקשה	21-0749	תאריך הגשה	03/06/2021
מסלול	תוספות ושינויים תוספות ושינויים	תוספות בניה תוספות בניה	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק) תוספת בניה לפי תכנית הרחבה

כתובת	ארבר מנחם 10	שכונה	נוה עופר
גוש/חלקה	53/7055	תיק בניין	3830-010
מס' תב"ע	תמא/1, 2691, 2603, 1925	שטח המגרש	8207

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	פרנקו גולן	רחוב ארבר מנחם 10, תל אביב - יפו 6810910
מבקש	חמוזני גלעד	רחוב ארבר מנחם 10, תל אביב - יפו 6810910
בעל זכות בנכס	פרנקו גולן	רחוב ארבר מנחם 10, תל אביב - יפו 6810910
בעל זכות בנכס	פרנקו מיה מרי	רחוב ארבר מנחם 10, תל אביב - יפו 6810910
בעל זכות בנכס	אבזוב רפאל	רחוב ארבר מנחם 10, תל אביב - יפו 6810910
בעל זכות בנכס	אבזוב סופיה	רחוב ארבר מנחם 10, תל אביב - יפו 6810910
עורך ראשי	נחאיסי ליאן	רחוב הדרור 3, באר יעקב 7031203
מתכנן שלד	חן איילה	רחוב הגאון אליהו 14, רמת גן 5236483

מהות הבקשה: (נעמה רבן)

מהות עבודות בניה
שינויים עבור 2 הדירות בקומה הראשונה והשנייה באגף הדרומי של הבניין, הכוללים: - שינויים בדירה תחתונה כולל הוספת מרפסת לכיוון הרחוב. - הרחבת הדירה העליונה (ללא ממ"ד) בהתאם למאושר בדירה התחתונה והוספת מרפסת כמבוקש בדירה מתחתיה.

מצב קיים:

על המגרש 3 מבנים עם 6 אגפים ו-104 תתי חלקות. המבנה הנדון מורכב משני אגפים עם חצר ביניהם, בני 4 קומות מעל קומת עמודים, עבור סה"כ 32 יח"ד.

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
1131	1977	הקמת בניין בן 4 קומות מעל קומת עמודים, לרבות מקלט בקומת הקרקע, שני חדרי מדרגות, חדר כביסה, חדר אשפה, חדר גנרטור ו231 מקומות חניה, עבור 32 דירות בנות 3 חדרים.
5-920846	1992	הקמת חדר יציאה לגג עם מדרגות פנימיות מתוך הדירה הדרומית-מערבית באגף הסמוך (הצפוני).
5-210601	2001	הרחבת הדירות הצפוניות-מזרחיות בקומות ראשונה-שלישית, מעל עמודים, באגף הנדון, לרבות תוספת מרפסות לכיוון החזית האחורית.
220130	2002	הרחבת הדירה הדרומית-מערבית בקומה הראשונה, מעל עמודים, באגף הנדון.
08-0631	2008	הרחבת הדירה הנדונה בקומה הראשונה, מעל עמודים, לכיוון החזית לרחוב.
12-0612	2012	הרחבת שתי הדירות הצפוניות-מזרחיות בקומה הראשונה והשנייה מעל קומת העמודים, באגף הנדון. הסדרת מחסן משותף בקומת הקרקע מתחת להרחבה.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף, הבקשה חתומה ע"י המבקש ולכל בעלים שלא חתמו נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' והתקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע (תכנית 2603, 2603 א אזור נווה עופר)

סטייה	מוצע	מותר	שטחים וקווי בניין
-	הרחבת הדירה בקומה השנייה מוצעת התחום המותר לבנייה ובהתאם לקונטור ההרחבה בדירה מתחתיה.	ההרחבה תתאפשר בהתאם לתחום המותר לבנייה בכפוף למסומן בתשריט תכנית 2603.	
-	תחילה התבקשו מרפסות היקפיות סביב ההרחבה לכיוון הרחוב ולצד כאשר חלקי המרפסות בלטו לתחום החצר בין האגפים והבקשה הוגשה ללא הצגת הרחבה העתידית בדירות באגף השכן כולל פתרון להוספת מרפסות בצורה אחידה לבניין כולו. ממצאי הבדיקה נמסרו לעורכת הבקשה והוגש מפרט מתוקן הכולל מרפסות לכיוון הרחוב בלבד, בהתאם לנקבע בתקנות, והצגת הרחבה עתידית לבניין כולו כולל מתן פתרון להוספת מרפסות בצורה אחידה עבור 2 האגפים לכיוון הרחוב.	ניתן להבליט מרפסות פתוחות בלבד מעבר לתחום המאושר להרחבה בכפוף לתקנות החוק לגבי הבלטותן ושטחן.	

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		+	בנייה במרווחים/בליטות
		+	- גודל חדרים
		+	- אורור
לא הוצגו חישובים סטטיים נלווים לתצהיר מתכנן השלד.	+		חיזוק וחישובים סטטיים

הערות:

לבקשה מופיע פרסום 77-78 מאחר והכתובת נמצאת בתחום שתי תכניות מתאר ארציות בתכנון: תמ"א 70א-מטר ותמ"א למתקנים פוטו וולטאיים.

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
דני ומריאה גבאי	רחוב ארבר מנחם 10, תל אביב - יפו 6810910	אנחנו מביעים את התנגדותנו למתן תוספת בנייה זו וכמו כן לציין שהבניין בהליך פינוי בינוי.

עיקרי ההתנגדויות:

המתנגדים הינם בעלי דירה בקומה השלישית בבניין הנדון ומביעים את התנגדותם לבקשה מאחר ולטענתם מקודם בבניין פרויקט פינוי בינוי וללא נימוקים נוספים להתנגדות.

התייחסות להתנגדויות:

לדחות את הבקשה מאחר שבבדיקה מול צוות התכנון נמצא כי מקודמת תכנית לפינוי בינוי אך בשלב התחלתי בלבד וטרם קודם פרסום 77-78 עם תנאים מגבילים לעניין זה.

בהתאם למפורט לעיל, לא לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

**חו"ד מחלקת פיקוח:
אולג כושצ'ר 24/03/2021**

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י נעמה רבן)

לאשר את הבקשה להוספת מרפסות לכיוון הרחוב עבור הדירות הצפוניות-מזרחיות, באגף הדרומי של הבניין, בקומה הראשונה והשנייה מעל עמודים והרחבת הדירה הנ"ל בקומה השנייה (ללא ממ"ד) בקונטור ההרחבה של הדירה שמתחתיה.

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

1. הגשת חישובים סטטיים נלווים לתצהיר מהנדס השלד למסוגלות לשאת בעומסים לפי תקן ישראלי 413 כנגד רעידת אדמה.
2. הגשת התחייבות להשתתפות בשיפוץ הבניין עם השלמת ההרחבות באגף כולו, להנחת דעת חברת שמ"מ.

תנאים בהיתר

1. ההיתר אינו מקנה כל אישור לבנייה קיימת ומתייחס למפורט בתוכן ההיתר בלבד.
2. השתתפות בשיפוץ הבניין עם השלמת ההרחבות באגף כולו להנחת דעת חברת שמ"מ.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 0185-21-1 מתאריך 28/07/2021

לאשר את הבקשה להוספת מרפסות לכיוון הרחוב עבור הדירות הצפוניות-מזרחיות, באגף הדרומי של הבניין, בקומה הראשונה והשנייה מעל עמודים והרחבת הדירה הנ"ל בקומה השנייה (ללא ממ"ד) בקונטור ההרחבה של הדירה שמתחתיה.

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

1. הגשת חישובים סטטיים נלווים לתצהיר מהנדס השלד למסוגלות לשאת בעומסים לפי תקן ישראלי 413 כנגד רעידת אדמה.
2. הגשת התחייבות להשתתפות בשיפוץ הבניין עם השלמת ההרחבות באגף כולו, להנחת דעת חברת שמ"מ.

תנאים בהיתר

1. ההיתר אינו מקנה כל אישור לבנייה קיימת ומתייחס למפורט בתוכן ההיתר בלבד.
2. השתתפות בשיפוץ הבניין עם השלמת ההרחבות באגף כולו להנחת דעת חברת שמ"מ.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה